

IMPOSTE SUL REDDITO

Conferimento di studio professionale: neutralità estesa anche all'immobile

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

Con l'introduzione dell'[art. 177-bis, TUIR](#), a opera del D.Lgs. 192/2024, il Legislatore della Riforma fiscale ha voluto **agevolare le operazioni di aggregazione nel mondo professionale**. Uno dei punti cruciali della Riforma è l'inserimento della **neutralità fiscale** per (alcune) **operazioni di trasferimento dello studio professionale**, la cui definizione è contenuta nello stesso [art. 177-bis, comma 1, TUIR](#), quale «*complesso unitario di attività materiali ed immateriali, inclusa la clientela e ogni altro elemento immateriale, nonché di passività, organizzato per l'esercizio dell'attività artistica o professionale ...*».

Pertanto, al pari di quanto accade nel mondo delle imprese, anche nell'ambito del lavoro autonomo la **neutralità fiscale richiede** la condizione **che l'oggetto del trasferimento sia costituito da uno "studio professionale"**. In altre parole, così come nell'ambito imprenditoriale la neutralità fiscale richiede la presenza di un'azienda (o di un ramo di essa), **nel lavoro autonomo rileva l'esistenza di uno studio professionale** (o un "ramo" di esso). Qualora l'oggetto del trasferimento **non sia costituito da uno studio professionale**, bensì da singoli beni o anche da più beni tra di loro non "organizzati", **il passaggio** (ad esempio, tramite conferimento) determina **il realizzo di una plusvalenza rilevante** ex [art. 54-bis, TUIR](#), dovendo avere riferimento alla **differenza tra valore normale** (determinato ex [art. 9, TUIR](#)) e il **costo fiscalmente riconosciuto del bene**.

La **definizione di "studio professionale"**, contenuta nel riportato [art. 177-bis, comma 1, TUIR](#), è ampia e ricomprende qualsiasi **insieme di beni, materiali e immateriali**, purché siano **organizzati dal professionista per lo svolgimento della sua attività di lavoro autonomo**. In questo insieme di beni, vi potrebbe essere anche un bene immobile, tipicamente quello utilizzato per **lo svolgimento dell'attività professionale**, le cui quote di ammortamento **non sono deducibili nemmeno dopo l'attuazione della riforma fiscale**.

L'[art. 54-quinquies, comma 1, TUIR](#), infatti, continua a impedire la deduzione delle quote di ammortamento dei beni immobili utilizzati **per lo svolgimento dell'attività professionale**, mentre continua a consentire la **deduzione dei canoni di leasing riferiti agli stessi immobili** (in

un periodo minimo di 12 anni). In un'ottica di organizzare l'attività professionale in un contesto più moderno e competitivo, il professionista può valutare di conferire il proprio studio professionale **in una società tra professionisti (STP) in perfetta neutralità fiscale e ricevendo in cambio una quota di partecipazione al capitale** della società stessa. Se nel "patrimonio" conferito vi è anche **l'immobile utilizzato per lo svolgimento dell'attività professionale**, il passaggio alla STP consente di iniziare a **dedurre le quote di ammortamento dell'immobile**, trattandosi di un soggetto che **produce reddito d'impresa** ([risoluzione n. 35/E/2018](#); [risposta a interpello n. 107/E/2018](#), ecc.).

Infatti, nella determinazione del reddito d'impresa, il TUIR, dopo aver precisato che tutti gli immobili appartenenti alle imprese non producono reddito fondiario ([art. 43, TUIR](#)), consente **la deduzione dei relativi costi** (*in primis* le quote di ammortamento) **di tutti gli immobili strumentali**, intendendosi per tali **sia quelli per "destinazione"** (ossia quello utilizzato direttamente ed esclusivamente per l'esercizio dell'attività d'impresa), **sia quelli per "natura"** (immobili classificati nelle categorie A/10, B, C, D ed E, anche se non utilizzati o locati a terzi). I **benefici fiscali sono poi estesi** anche sul fronte delle **imposte indirette**, poiché il **conferimento dello studio professionale** (comprensivo anche dell'immobile) **è escluso dal campo di applicazione dell'IVA** (per carenza del presupposto oggettivo di cui all'[art. 2, D.P.R. n. 633/1972](#), come modificato dal D.Lgs. n. 192/2024) e **sconta l'imposta di registro** (nonché ipotecarie e catastali) in **misura fissa** ([art. 4, Tariffa, Parte I, D.P.R. n. 131/1986](#), come modificata dal D.Lgs. n. 192/2024).